

**Договор участия в долевом строительстве**  
№ \_\_\_\_\_

г. Тюмень

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАНДИА. КОМАРОВО ПАРК»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Меняйловой Надежды Олеговны, действующей на основании Устава от 30 июня 2022 года, с одной стороны, и **ФИО**, именуемые (-ый, -ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту — Закон № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 72-304-27-2022 от 03.02.2022.

1.2.2. Распоряжение о внесении изменений в разрешение на строительство № 486 от 25.07.2022.

1.2.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок, кадастровый номер: 72:17:1313005:1347, номер регистрации права собственности 72:17:1313005:1347-72/052/2022-5 от 15.07.2022.

1.2.4. Проектная декларация, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

**2. Предмет договора**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить **Комплекс многоквартирных жилых домов «Комарово Парк» переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами, расположенные по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район Комаровский. Этапы строительства 1,2,3,4. Этап 1** (далее – Объект) и передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.1.1. Строительство Объекта Застройщик ведет на **земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1347 (далее — Земельный участок)**.

2.1.2. Основные характеристики Объекта:

вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	этап 1.1 - 1/7/9/17 этажей; этап 1.2 - 5/9 этажей; этап 1.3 - 6 этажей
Общая площадь	этап 1.1 - 22842,54 кв.м.; этап 1.2 - 11874,45 кв.м., этап 1.3 - 8392,72 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелко штучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	данный показатель регионом не предусматривается
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 10. Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 12. Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 12, корпус 1.

2.2. Объект долевого строительства:

- **\_\_\_\_\_ комнатная квартира**, условный № \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная по адресу Тюменская область, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 10 / дом 12, на \_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ на лестничной площадке, подъезд \_\_\_\_\_.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Состав общего имущества Объекта определяется в соответствии с ч.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3. (Тип ремонта: **Базовая отделка**) Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с черновой отделкой и выполнением следующих видов работ:

- цементно-песчаная и гипсовая штукатурка стен, ниши под канализацию и водопровод без штукатурки;
- цементно-песчаная стяжка полов с шумоизоляцией, за исключением санузлов;
- цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией в санузлах;
- потолок без отделки;
- пластиковые окна с двойным стеклопакетом, без установки подоконников и устройства откосов;
- стальная входная дверь;

- радиаторы отопления/монтаж напольного отопления;
- разводка электропроводки по помещениям объекта долевого строительства с установкой розеток и выключателей;
- в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного и горячего водоснабжения, канализации (без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванны, раковины, мойки, унитаза и т.п.);
- сантехника и полотенцесушитель отсутствуют;
- приборы учета (счетчики) горячей и холодной воды, электрической энергии и отопления установлены в соответствии с проектными решениями. Приборы учета и отсекающая арматура устанавливаются в местах общего пользования. В квартирах выделены точки подключения с заглушками. Отсекающей арматуры в квартирах не предусмотрено.

Перегородки и конструкции из гипсокартона без отделки и заделки стыков.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации; указанные на прилагаемом плане (Приложение №1) пунктирные линии на плане не являются линиями перегородок и не возводятся.

2.4. Общая проектная площадь Объекта Долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением балконов, лоджий и террас.**

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **включая площадь балконов, лоджий, террас и кабинетов**, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая жилая проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, не включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **не включая площадь балконов, лоджий, террас и кабинетов**, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь Объекта долевого строительства, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), **не включает** площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

Если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета уменьшится более чем на 5%, то Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о соразмерном уменьшении цены настоящего договора. В этом случае последняя подлежит уменьшению с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене договора в срок не более 20 (двадцати) дней.

Если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета увеличится более чем на 5%, то Застройщик вправе обратиться к Участнику долевого строительства с заявлением о соразмерном увеличении цены настоящего договора. В этом случае последняя подлежит увеличению с доплатой Застройщику разницы в цене договора в срок не более 20 (двадцати) дней.

Доплата и возврат средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

2.5. Подписанный Сторонами План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением № 1 к настоящему договору.

2.6. Срок получения разрешения на **ввод Объекта в эксплуатацию: 2 квартал 2024 года.**

2.7. **Срок передачи** Объекта долевого строительства: в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но **не позднее 30 сентября 2024 года.**

2.8. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренные настоящим договором сроки, порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренные для передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок.

2.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу-счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены

договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Банк ВТБ» (сокращенное наименование ПАО Банк ВТБ), место нахождения: г. Санкт-Петербург; адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефон 8-800-100-24-24

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО «СЗ «СКАНДИА.КОМАРОВО ПАРК»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей 00 копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.4. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 2024 год.

3.3. Основание перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- представление в банк разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ и Градостроительным кодексом РФ.

3.4. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по договору является лицо, указанное в п. 3.2. настоящего договора. Все участники долевого строительства по настоящему договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по договору, и Участники долевого строительства по договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

3.5. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке — Эскроу-агенте, в течение 3 (трех) дней **с даты государственной регистрации** настоящего договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу.

3.6. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по договору является лицо, указанное в п. 3.2. настоящего договора. Все участники долевого строительства по настоящему договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по договору, и Участники долевого строительства по договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

3.7. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования принадлежащие Участнику по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита».

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства (Заемщик) заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости, завершённый строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённого строительством Объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства, а также супруг Участника долевого строительства (Заемщика) в случае регистрации права общей совместной собственности на Квартиру. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем. Одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства составляется Закладная.

Залогодержателем по данному залогу является Акционерное общество «Райффайзенбанк», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3292), осуществляющий кредитование Участника долевого строительства в рамках настоящего договора для целевого финансирования строительства Квартиры.

3.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу. Внесенные денежные средства Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, перечисляются Эскроу агентом со счета эскроу Депонента на счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, в соответствии с кредитным договором № \_\_\_\_\_ на покупку строящейся недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.9. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

#### **4. Обязательства Застройщика**

4.1. Застройщик обязан:

- 4.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и настоящим договором.
- 4.1.2. Осуществить действия по вводу Объекта в эксплуатацию и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п. 2.6. настоящего договора.
- 4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, установленные п. 2.7. и разделом 6 настоящего договора.

#### **5. Обязательства Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязан:

- 5.1.1. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 3 настоящего договора.
- 5.1.2. Подать документы на государственную регистрацию настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.
- 5.1.3. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора.
- 5.1.4. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные п. 2.7. и разделом 6 настоящего договора.
- 5.1.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрацией изменений настоящего договора и уступки прав требований по настоящему договору в регистрирующем органе.
- 5.1.6. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, он обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, в срок не позднее 10 (Десяти) дней с даты получения требования Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.
- 5.1.7. После подписания Передаточного акта в течение 14 (Четырнадцати) дней самостоятельно выполнить все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.1.8. При необходимости Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.
- 5.1.9. После подписания Передаточного акта и до выбора способа управления Объектом вносить плату за содержание Объекта долевого участия и коммунальные услуги в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки права требования по настоящему договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента такой регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

5.3. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

#### **6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства**

6.1. Застройщик обязуется в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства и о дате готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее — Уведомление).

6.2. Участник долевого строительства обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты готовности Объекта долевого строительства к передаче, обозначенной Застройщиком в Уведомлении.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта (в том числе при неявке Участника долевого строительства в квартиру с целью ее принятия, необоснованное неподписание Передаточного акта, иное бездействие Участника долевого строительства) Застройщик по истечении двух месяцев с даты готовности Объекта долевого строительства к передаче, обозначенной Застройщиком в Уведомлении, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания

вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Заявлении об устранении замечаний и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Заявлении об устранении замечаний.

6.3. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан составить перечень выявленных недостатков в Заявлении об устранении замечаний и представить его Застройщику для устранения выявленных недостатков. После устранения Застройщиком таких недостатков, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика об устранении недостатков. Последствия уклонения Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком выявленных недостатков аналогичен последствиям, указанным в п. 6.2. настоящего договора.

6.4. Застройщик направляет Уведомления Участнику долевого строительства в соответствии с п. 6.1., 6.3. настоящего Договора заказным письмом с уведомлением.

6.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора.

6.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании Передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав.

6.8. Несущественные замечания не являются основанием для неприемки Объекта долевого строительства (например: сколы, царапины, скрип дверей; отсутствие накладок на замке; царапины на стеклопакетах, отсутствие пластиковых накладок на фурнитуре; видимые следы ремонта после исправления замечаний (замазанные трещины); и другие замечания, которые не мешают выполнению отделочных работ).

## **7. Гарантии.**

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с разделом 6. настоящего Договора.

7.2. Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

7.5. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию Передаточного акта на объект долевого строительства или выписку из единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на Объект долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, горизонтальной разводки в стяжке пола, производил перепланировку, либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, чьи технические характеристики не соответствуют тем, что были предусмотрены проектом строительства многоквартирного дома.

7.7. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

– изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.8. Участнику долевого строительства после подписания передаточного акта необходимо следовать инструкции по эксплуатации квартиры и проводить ремонтные работы, учитывая схемы квартир с указанием материалов стен:

- согласно схемы не проводить работы по штроблению ниш в вентканалах, т.к. это нарушает их целостность, а падающий в шахту мусор перекрывает сам канал, что впоследствии приводит к некорректной работе вентиляции (например, вентиляция начинает работать в обратную сторону);
- не штробить монолитные стены, т.к. они являются несущим каркасом здания, не перерезать арматуру в бетонных стенах. Это напрямую влияет на несущую способность здания;
- блоки кондиционера на фасаде монтировать в соответствии с паспортом фасада и в соответствии с рекомендованными узлами;
- не вносить изменения в облик фасада: при замене окон строго соблюдать их предыдущий внешний вид.
- не менять входные двери в квартиру. Если замена происходит, входные двери должны иметь такой же внешний вид.

Нарушение данных пунктов ведет к отмене гарантийных обязательств в отношении того элемента / составной части квартиры, который был изменен (перепланирован, заменен, подвергнут иным изменениям) Участником долевого строительства.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия. Стороны признают, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся включая, но не ограничиваясь любые вспышки вирусной инфекции, массовые заболевания (эпидемии, эпизоотии), и другие, не зависящие от воли сторон договора обстоятельства, а также принятые в связи с этим ограничения, в том числе распространение новой коронавирусной инфекции.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. В случае продления сроков режима чрезвычайной ситуации и режима повышенной готовности, в том числе продление сроков режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения в Тюменской области и г. Тюмени новой коронавирусной инфекции, в случае запретов и ограничений по выполнению работ по строительству Объекта, сроки выполнения работ переносятся (продлеваются) на период, в течение которого действуют указанные обстоятельства, и не требуют дополнительного уведомления от одной из Сторон.

9.3. В том числе к обстоятельствам непреодолимой силы относятся введение режимов функционирования органов управления единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, установленных п. б), в) ч. 6 ст. 4.1. Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», а именно:

- введения режима повышенной готовности;
- режима чрезвычайной ситуации.

9.4. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.5. В случае издания актов уполномоченных государственных органов о введении режима чрезвычайной ситуации, режима повышенной готовности, а также публикации иных сведений, включая информацию в СМИ и в других публичных источниках, данные обстоятельства не требуют уведомления одной из Сторон настоящего договора. Стороны установили, что об указанных в п. 9.3. настоящего договора обстоятельствах, они вправе, но не обязаны уведомить другую Сторону. При наличии уведомления, Сторона, получившая уведомление вправе направить ответ об урегулировании вопроса о возможности дальнейшего

исполнении обязательств, не урегулированных настоящим соглашением, в том числе: приостановить исполнение обязательств, перенести сроки исполнения, изменить способ исполнения или согласовать иные меры в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

9.6. В случае отсутствия возможности направления уведомления в связи с приостановкой работы отделений почтовой связи и служб курьерской доставки Стороны также вправе уведомить посредством направления письма на электронную почту, по указанному в настоящем договоре адресам электронной почты.

9.7. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

## 10. Особые условия

10.1. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/последующий залог банку: земельного участка и его частей или права аренды (субаренды) на земельный участок, объекта незавершенного строительства, расположенного на указанном земельном участке, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе Объекта.

10.2. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

10.3. Финансируемые за счет средств Участника долевого строительства расходы Застройщика включают в себя следующие виды расходов:

- расходы по строительству (созданию) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта, в соответствии с проектной документацией;

- расходы по приобретению земельного участка (участков), на котором (которых) осуществляется строительство (создание) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта;

- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанного в п. 2.1 настоящего договора Объекта к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

- расходы на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- расходы по внесению платы за подключение (технологическое присоединение) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- расходы по содержанию службы Застройщика;

- расходы по уплате процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пени) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в п.п. 7 - 9 п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, с учетом требований ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ;

- расходы по платежам, связанным с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- расходы по оплате услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете Застройщика;

- расходы по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации;

- маркетинговые расходы и прочие расходы, связанные с реализацией проекта.

10.4. Застройщик вправе вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

10.5. Замеры в квартире возможно произвести после подписания передаточного акта на квартиру.

## 11. Срок действия договора

11.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

11.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты регистрации настоящего Договора.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в установленном действующим законодательством порядке. Сторона, являющаяся инициатором такого расторжения, направляет второй Стороне предложение о расторжении настоящего договора вместе с подписанным соглашением о расторжении настоящего договора. Если в течение 30 (тридцати) дней с момента получения предложения о расторжении настоящего договора вторая Сторона не подпишет данное соглашение о расторжении, то Сторона, являющаяся инициатором расторжения настоящего Договора вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора в судебном порядке.

11.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.5. Застройщик имеет право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего договора в случаях:

- если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка внесения платежа составила более чем 2 (два) месяца;

- если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей частями в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или если просрочка внесения платежа составила более чем 2 (два) месяца;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с ч. 3, 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора последний считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

11.7. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

11.8. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч.7 ст.15.5 Закона №214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

11.9. Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения, принятых органами власти и управления решений).



## 12. Прочие условия

12.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению, то по истечении претензионного срока, указанного в п. 12.2. настоящего договора, спор передается на рассмотрение: Центрального районного суда г. Тюмени (если Участник долевого строительства является физическим лицом) или Арбитражного суда Тюменской области (если Участник долевого строительства является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем).

12.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 (тридцати) дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

12.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

12.4. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_.

12.5. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

12.6. Стороны согласились, что Сообщения, направляемые Участнику долевого строительства, отправляются по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанного в п. 12.4. настоящего договора, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично, или направляются заказным письмом с описью и уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в настоящем договоре. Сообщения считаются полученными либо с даты его получения получателем, либо с даты возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи.

12.7. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

12.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения свое согласие на обработку своих персональных данных, относящихся к личности Участника долевого строительства, доступной либо известной в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренной Законом 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.9. Настоящий договор составлен **в электронном виде**.

## 13. Реквизиты и подписи сторон

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<b>ООО «СЗ «СКАНДИА. КОМАРОВО ПАРК»</b> Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Водопроводная, 36/5, 1 этаж ОГРН: 1227200011103 ИНН: 7203540396 КПП: 720301001 Р/счет: 40702810720120000334 БАНК ВТБ (ПАО) ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БИК: 044525411 К/счет: 30101810145250000411  _____/Меняйлова Н.О./ мп	<b>ФИО</b> дата рождения: паспорт гражданина РФ: выдан: код подр.: место рождения: адрес регистрации: СНИЛС: телефон: +7 952 682 8714  _____/ФИО/